

P é c s e l y K ö z s é g P o l g á r m e s t e r e

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

polgarmester@pecsely.hu

Szám: 201/ 208 – 9 /2025.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 7. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. május 27-i ülésére

Tárgy: Döntés Pécseley több településrészre vonatkozó településrendezési eszközei módosításának megindításáról (TRE III. módosítás)

Melléklet: Települési főépítési feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt hónapokban több lakossági kérelem érkezett a hatályos helyi építési szabályzat melléklete, a külterületi szabályozási tervlap módosítása iránt, jellemzően önkormányzati utakkal kapcsolatban. Ezért javasoljuk Pécseley Község településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) ismételt módosítását.

Részen szintén lakossági visszajelzésekre alapozva, reagálva a szőlőhegyek beépítésének fokozódására és az ezzel kapcsolatos lakossági aggodalmakra, a Pécseleyi-medence hagyományos és kiemelkedően értékes tájkarakterének megőrzése érdekében javasoljuk a tervezett módosítás keretében a kertes mezőgazdasági övezetek legnagyobb beépíthetőségének, valamint az elhelyezhető épületek legnagyobb bruttó alapterületének (jelenleg 100 illetve 150 m²) felülvizsgálatát.

Továbbá két kisebb módosítást tartunk szükségesnek: az egyik egy kiskapu bezárása a jurták és egyéb épületepítő műtárgyak elhelyezhetőségével kapcsolatban, a másik a Kb-Káp jelű kápolna területre vonatkozó azon korlátozás feloldása, amely szerint a kápolna legmagasabb pontja legfeljebb 8,0 méter lehet. Utóbbi módosítással kapcsolatban fontos háttér információ, hogy az övezetbe tartozó telekre tervpályázat van folyamatban tíz neves építész-tervező részvételével, amelynek bírálóbizottságában szavazati joggal jelen van a települési főépítész és a polgármester, valamint tanácskozási joggal többek között a Balaton-felvidéki Nemzeti Park képviselője. A 8 méteres előírás a Nemzeti Park kérésére került be a helyi építési szabályzat szövegébe. A kápolna építtetője ezt az előírást a kápolna szempontjából építészetiileg túlságosan korlátozónak tartja, és szeretné a Nemzeti Parkot és a véleményezési folyamatban részt vevő egyéb államigazgatási szerveket immár egy konkrét építészeti tervvel, a júniusban lezáruló tervpályázat nyertes tervével meggyőzni arról, hogy a 8 méternél magasabb kápolna is tájba illeszthető, tájképi szempontból nem hátrányos.

A tervezett módosítások táblázatos formában összefoglalva:

	kérelmező	érintett helyrajzi számok	kérelem leírása	főépítész megjegyzése
1.	Hőbe Imre (8245 Pécsely, Iskola utca 193.)	1410 (1420, 1419, 1412/1, 1412/3-5, 1412/7-10, 1411/2, 0227/4)	Kérelmező a telke északról történő megközelíthetőségének biztosítását kéri közúton vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánúton, a természetben meglévő, de magánterületként nyilvántartott behajtó igénybevételeivel.	A telek közútkapcsolata dél felől biztosított, de a prэшáz a hosszú telek északi végében van. A probléma a szomszédos telkeken is fennáll, az Önkormányzat az érintett telekcsoport egészének a pincesor felőli megközelíthetőségét szeretné biztosítani.
2.	Petővári Aliz (8200 Veszprém, Damjanich János u. 7. A épület 3. emelet 33.)	1601 (1602, 1603)	Kérelmező házán a földhivatali nyilvántartás szerint önkormányzati út megy keresztül. Szeretné az út nyomvonalát akként módosítani, hogy az út a házat elkerülve, a természetbeni út nyomvonalának megfelelően haladjon.	A kérelem támogatható. Egyeztetés szükséges az 1603 helyrajzi számú telek tulajdonosával, akinek a telke nyilvántartás szerint kisebb lesz.
3.	Somfai Henrik (2013 Pomáz, Budakalászi út 30.)	773/3, 773/5, 773/6 (773/1)	Kérelmező a 773/1 helyrajzi számú önkormányzati út más telkek megközelítésében szerepet nem játszó részét szeretné az Önkormányzattól megvásárolni és a telkeivel egyesíteni.	Az állami főépítész visszautasította a kérelmező három telkének egyesítését az összetett kontúrra való hivatkozással, és ügyintézője a kérelmezett megoldást javasolta. A kérelem támogatható.
4.	Morris Andrea (1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59. C épület 3. lépcsőház 3. emelet 35.), Portmann Adrienn (8263 Badacsonylábdihely, Százszorszép köz 1.)	758, 1510 (1511/3)	Kérelmezők kérik, hogy a 758 helyrajzi szám (tulajdonosa Morris Andrea) megközelíthetőségét az Önkormányzat az 1510 (tulajdonosa Portmann Adrienn) és az 1511/3 (tulajdonosa az Önkormányzat) rovására biztosítsa. Portmann Adrienn az 1511/3 maradék részét, Morris Andrea pedig a kialakuló feltáróutat kész megvásárolni.	A megoldást a kérelmezők egyeztetették a polgármesterrel és a főépítésszel. Támogatható.
5.	Mázló Eszter (8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő)	764/5 (764/4)	Kérelmező kéri a 764/4 helyrajzi számú út 764/3 és 764/5 helyrajzi számú telkek közé eső részének megszüntetését és kiváltását egy új, a 764/6 és a 764/5 helyrajzi szám határán a 764/5 rovására kialakítandó útszakasszal. A megszüntetett útszakasz egyesülne a 764/5 helyrajzi számmal az út számára átadott terület fejében.	A kérelem támogatható. A 764/6 helyrajzi szám tulajdonosával egyeztetés szükséges.

6.	Önkormányzat	teljes település	Egy építésrendészeti eljárás kapcsán derült ki egy kiskapu: ha egy telken bármilyen építési munka van szerződéssel igazoltan folyamatban (nem kell, hogy engedélyköteles legyen), akkor arra az időre jurta, lakókocsi, mobilház, bármilyen építmény felvonulási épületnek nevezve ott állhat, az építésfelügyelet tehetetlen. Ezért szeretnénk egy paragrafust, amely előírja, hogy felvonulási épület csak akkor állhat a telken, ha az érintett telekre építési engedély van érvényben, és az engedélyköteles építményt csak akkor lehet használatba venni, ha a felvonulási épületet elbontották.
7.	Önkormányzat	Mk1 és Mk2 övezetek	Szeretnénk, ha a kertes mezőgazdasági övezetben a maximális épületméret a jelenleginél (100 illetve 150 m ²) szigorúbban lenne szabályozva. A pontos értéket a tervezés folyamán közösen határozzuk meg.
8.	Önkormányzat	Kb-Káp/1 0144/4	A 69/A § (2) bekezdés f) pontjának törlését kérjük: „Épület legmagasabb pontja: legfeljebb 8,0 m.” (Építészeti tervpályázat van folyamatban, a kiválasztott terv telepítési tanulmánytervként fog szolgálni a módosítás alátámasztására.)
9.	Önkormányzat	1676	A tárgyi helyrajzi számon egy nem funkcionáló árok található, amelyet a szomszéd telek tulajdonosa meg szeretne vásárolni. Ezért az árok megszüntetését kérjük. Az ehhez szükséges vízügyi tervezői szakvéleményt és a Vízügyi Igazgatóság hozzájárulását az Önkormányzat beszerzi.

A TRE III. számú módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. r. szerinti egyszerűsített eljárásban elkészíthető.

A Korm. r. 7. § alapján a TRE módosításához a feladat jellegéhez igazodóan megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges, amelynek tartalmát a települési főépítésznek kell meghatároznia egy feljegyzés formájában, és a képviselő-testületnek kell jóváhagynia, erről a Korm. r. 7. § (6)-(8) bekezdései rendelkeznek az alábbiak szerint:

„(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A főépítési feljegyzést jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

A Korm. r. 59. § (2) bekezdése rögzíti, hogy:

„A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

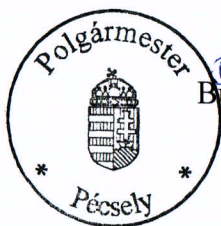
- a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

A fentiek alapján nyilatkoznia kell a Képviselő-testületnek arról, hogy a Korm. r. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti **új beépítésre szánt terület kijelölésére a jelen TRE módosítással nem kerül sor.** Ilyet nem tartalmaz a módosítási javaslat.

A Képviselő-testületnek továbbá nyilatkozni kell arról is, hogy a módosításnak van-e olyan eleme, amelyet a Korm. r. 59. § (2) bekezdés c) pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánít. **A képviselő-testület a módosítással nem jelöl ki kiemelt fejlesztési területet.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Pécsely, 2025. május 21.



Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

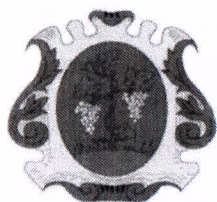
.../2025. (V.27.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Döntés Pécsely több településrészre vonatkozó településrendezési eszközei módosításának megindításáról (TRE III. módosítás)”** című napirendet és a következő döntést hozta:

- 1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosítását.
- 2./ A Képviselő-testület Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- 3./ A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdés d) pontjában előírt 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést az e határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
- 4./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésére a jelen módosítással nem kerül sor.
- 5./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdés c) pontja szerinti kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki.
- 6./ A Képviselő-testület Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosítással összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. r. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.
- 7./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, a szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: azonnal



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Pécsely Község Képviselő-testületének 2025. május 27-i ülésére
Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló
17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete egyszerűsített eljárásban történő
módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § alapján a településrendezési eszközök módosításához megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat szükséges. A nevezett paragrafus (5) bekezdése szerint a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell. A (7) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a tervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, a Korm. r. által meghatározott keretek között. Erre tekintettel Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete III. számú módosításához

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiakban határozom meg.

A szakági fejezetek a hatályos településrendezési eszközök vizsgálati és alátámasztó javaslati fejezeteinek kiegészítéseként kerüljenek kidolgozásra. Az egyes szakági fejezetekben először röviden kerüljenek ismertetésre a vizsgálatok kiegészítései, majd ezt követően kerüljenek ismertetésre a módosításokra vonatkozó szakági javaslatok:

1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés bemutatása
2. A település hatályos településrendezési eszközei és településképi eszközei
3. Településtervezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Az egyes módosítások bemutatása az alábbi tartalom szerint:

- 3.1. A módosítás tárgya, célja, a tervezett fejlesztés ismertetése

- 3.2. A módosítással érintett terület bemutatása

- 3.2.1. A módosítással érintett terület adottságai (településszerkezeti helyzet-, területhasználat-, beépítettség-, rendeltetés stb. vizsgálata)

- 3.2.2. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben
- 3.3. A tervezett változások, a településrendezési eszközök tervezett módosításának ismertetése
- 4. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan
 - 4.1.1. Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 4.1.2. Tájrendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 4.1.3. Örökségvédelmi érintettség vizsgálata
 - 4.1.4. Közmű és elektronikus hírközlés szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 4.1.5. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
- 5. A tervezett módosítások összhangja Pécsely Településfejlesztési koncepciójával
- 6. A tervezett módosítások településképvédelmi követelményekkel való összhangja
- 7. A biológiai aktivitásérték szinten tartás követelményének teljesülése
- 8. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén

Pécsely, 2025. május 21.

Madarasi-Papp Rita
települési főépítész